

**महाराष्ट्र शासन**  
**नगर विकास विभाग**  
**शासन निदेश क्रमांक : टिपीएस-२४१६/प्र.क्र.४३/१६/नवि-९**  
**मंत्रालय, मुंबई-३२.**  
**दिनांक : २०/०४/२०१६**

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे उक्त अधिनियम असे नमुद केले आहे) च्या कलम ३७ अन्वये मंजूर विकास योजनेमध्ये जमीन वापरा मध्ये फेरबदल करण्यात येतात. असे फेरबदल हे प्रामुख्याने शेती / ना विकास विभागातील जमिनी निवासी विभागात समाविष्ट करणे किंवा विकास योजनेतील विविध आरक्षणाखालील जमिनी रहिवास, वाणिज्य, औदयोगिक अथवा सार्वजनिक / निमसार्वजनिक विभागात समाविष्ट करण्यासाठी उक्त अधिनियमातील कलम ३७(१) अन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडून उक्त अधिनियमातील तरतुदीनुसार वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास मान्यतेसाठी सादर केले जातात. तसेच काही वेळा जनहिताच्या दृष्टीकोणातून शासनास स्वतःहून आवश्यकता वाटल्यास उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) अन्वये नियोजन प्राधिकरणास फेरबदलाची कार्यवाही करण्यासाठी निदेश देण्यात येतात किंवा कलम ३७(१कक) अन्वये अंतिम विकास योजनेच्या कोणत्याही भागात किंवा त्यामध्ये केलेल्या कोणत्याही प्रस्तावात, अशा प्रकारचे फेरबदल तातडीने करणे आवश्यक असल्यास शासन स्तरावरून सुचना निर्गमित करण्यात येते. तसेच काही प्रकरणी अधिनियमाचे कलम-५० अन्वये सुध्दा आरक्षण वगळून शेजारच्या वापर विभागानुसार त्यावर वापर अनुज्ञेय करण्यात येतो.

०२. उपरोक्त प्रमाणे फेरबदल प्रस्तावाद्वारे नियोजन प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास योजनेतील ना विकास क्षेत्र तसेच आरक्षण मुक्त जमीन रहिवास / वाणिज्य व इतर वापर यामध्ये अंतर्भूत झाल्यास पायाभुत सोई सुविधांवर ताण पडेल. पायाभुत सुविधा खर्च उभा करण्यासाठी अशा फेरबदल प्रस्तावावर अधिमूल्य आकारणी आवश्यक असल्याचे तसेच राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणामध्ये अशा अधिमूल्य वसुलीबाबत एकसुत्रता राहणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झाले आहे. याबाबीचा विचार करून उक्त अधिनियमाचे कलम-१५४ अन्वये शासन निदेशाद्वारे सर्व नियोजन प्राधिकरणाच्या स्तरावरून फेरबदल कार्यान्वित करतांना अधिमूल्य आकारणी बाबत खालील प्रमाणे कार्यवाही करण्याचे निदेश शासन या द्वारे देत आहे.

### निदेश

अ) उक्त परिच्छेदात नमुद केल्यानुसार फेरबदलासंबंधी कलम ३७ (१) नुसार नियोजन प्राधिकरणाने कार्यवाही सुरू करतांना प्रस्तुत फेरबदल प्रस्तावाखालील जमिनीच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील (Annual Statement of Rates) संबंधित जमीन मुल्याच्या ५% दराने अधिमूल्य आकारण्याबाबत व अशा अधिमूल्य रक्कमेमधून शासनास मिळणाऱ्या ५०% हिस्स्याच्या रक्कमेचा भरणा शासनाच्यावतीने स्थानिक नगर रचना अधिकारी यांचेकडील लेखाशिर्षाखाली चलनाद्वारे भरणे व उर्वरित ५०% रक्कम नियोजन प्राधिकरण यांच्या लेखा शिर्षकाखाली जमा करणे या बाबतची स्पष्टता नियोजन प्राधिकरणाने त्यांचे नविन प्रस्तावामध्ये / ठरावामध्ये करावी.

- ब) जे प्रस्ताव शासन स्तरावर मंजूरीसाठी प्राप्त झालेले आहेत. असे प्रस्ताव मंजूर करतांना व मंजूरीची अधिसूचना निर्गमित करण्यापुर्वी उपरोक्त प्रमाणे अधिमुल्य रक्कम संबंधीत जमिन मालका कडुन जमा करण्यास नियोजन प्राधिकरणास कळवावे. अधिमुल्य रक्कम जमा करण्याचे चलन प्राप्त झाल्यानंतर कलम-३७(२) चे अंतिम अधिसूचना निर्गमित करावी.
- क) उपरोक्त मुद्दा "अ" मध्ये नमुद केल्या प्रमाणे अधिमुल्य रक्कम अधिनियमाचे कलम-५०(२) ची अधिसूचना निर्गमित करतांना सुध्दा वसुल करावी. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी सुध्दा कलम-५० (२) प्रकरणी निर्णय घेते वेळी उपरोक्त प्रमाणे अधिमुल्य वसुल करण्याची कार्यवाही करावी.
- ड) शासकीय / निम शासकीय / नियोजन प्राधिकरणाच्या जमिनीवरील प्रस्तावाबाबत किंवा शासकीय / निमशासकीय विभागाच्या / नियोजन प्राधिकरणाच्या फेरबदल प्रस्तावाबाबत तसेच प्रस्तावीत रस्त्याच्या फेरबदलासाठी उपरोक्त प्रमाणे अधिमुल्य वसुलीची बाब लागु होणार नाही.
- ई) सदर निदेश या शासन परिपत्रकाच्या दिनांका पासुन लगोलग अंमलात येतील.

सदर शासन निदेश महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१६०५०७१५३२४२९५२५ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(अविनाश पाटील)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत माहितीसाठी:-

- १) मा.मुख्यमंत्री यांचे सचिव.
- २) मा. राज्यमंत्री (नवि) यांचे खाजगी सचिव.
- ३) प्रधान सचिव(नवि-१) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) संचालक नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

सदरचा शासन परिपत्रक नगर रचना संचालनालयाच्या [www.dtp.maharashtra.gov.in](http://www.dtp.maharashtra.gov.in) या वेबसाईटवर देखील प्रसिध्द करण्यात यावा.

- ५) संचालक तथासह सचिव (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) मुख्य नियोजनकार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई.
- ७) संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

**प्रत माहितीसाठी व उचित कार्यवाहीसाठी:-**

- १) विभागीय आयुक्त, पुणे / कोकण / नाशिक / नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
- २) जिल्हाधिकारी, सर्व जिल्हे.
- ३) सह संचालक, नगररचना, अंमलबजावणी कक्ष / मुल्यांकन / पुणे / कोकण / नाशिक/ नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
- ४) आयुक्त, सर्व महानगरपालिका
- ५) सहायक संचालक नगररचना / नगर रचनकार, सर्व शाखा कार्यालये, नगर रचना विभाग.
- ६) मुख्याधिकारी, सर्व नगर परिषदा
- ७) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.  
सदर शासन निर्णय शासनाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावा.
- ८) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.  
सदरचा शासन परिपत्रक शासनाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावा.
- ९) अवर सचिव, नवि-११ / नवि-१३/ नवि-३०.
- १०) कक्ष अधिकारी, नवि-१२.
- ११) निवडनस्ती (नवि-९)

\*\*\*\*\*